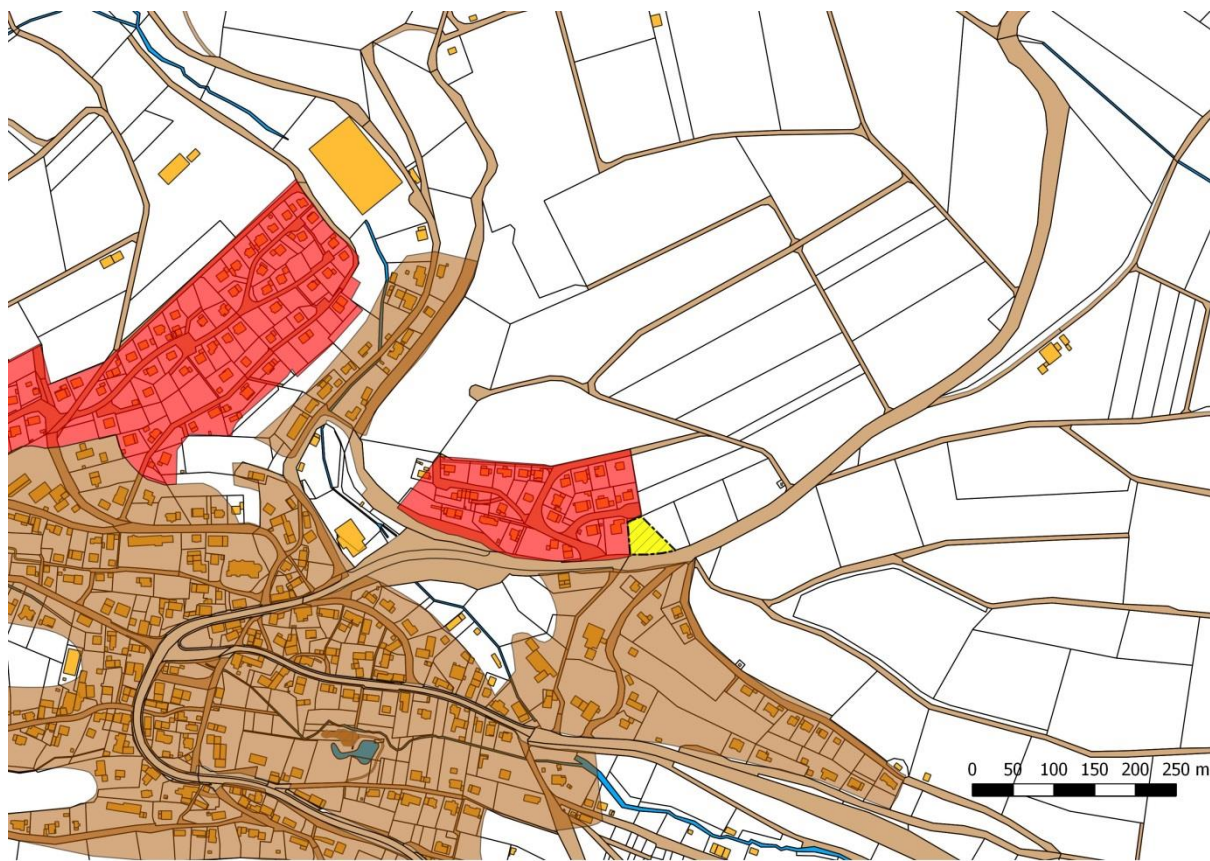


# Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich „Bückling“

## BEGRÜNDUNG



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
2	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	3
2.1	Bestand	3
2.2	Ziel	3
2.3	Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebietes	4
3	PLANUNGSKONZEPTION	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
3.3	Gestaltungsvorschriften	4
3.4	Erschließung (Verkehr, Fußweg, Stellflächen, Garagen)	5
3.5	Ver- und Entsorgung	5
3.6	Grünordnung	5
3.7	Artenschutzrechtliche Belange / FFH-Verträglichkeit	5
3.8	Denkmalschutzbelange	5
3.9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	5
3.9.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	5
3.9.2	Maßnahmen zum Ausgleich	5
3.10	Alternative Planungsmöglichkeiten	5
3.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	5
4	LITERATUR	6

## 1. Einführung

Im Bereich Bückling hat sich in den 50 und 60 Jahren eine Bebauung etabliert. Im Jahre 1973 wurde zur Erweiterung in östlicher Richtung der Bebauungsplan „Auf dem Bückling“ aufgestellt. Die Bebauung des Baugebiets ist nahezu vollständig abgeschlossen. Gleichzeitig hat sich im in östlicher Richtung liegenden Bereich „Feldbergweg“ ebenfalls eine Bebauung entwickelt. Sodass sich ein Teil des Außenbereichs-Flurstück 34 als Einbuchtung sowohl im Flächennutzungsplan sowie in der Realität vor Ort darstellt

Die rege Bautätigkeit im Ortsteil Hesborn haben dazu geführt, dass die bisher vorhandenen Bauplatzreserven weitestgehend erschöpft sind. Mit der Folge, dass es notwendig geworden ist, neue Bauplätze auszuweisen um diese für die ortsansässige Bevölkerung vorhalten zu können.

Mit der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. BauGB soll ein Teilbereich des Grundstückes Gemarkung Hesborn, Flur 30, Flurstück 34 in den Innenbereich des Stadtteils einbezogen werden und die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen Wohnhauses zu schaffen. Dabei wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

## 2. BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

### 2.1 Bestand

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hallenberg stellt den Bereich der geplanten Änderung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche.

### 2.2 Ziel

Eine Ortsansässige junge Familie plant das Grundstück zu erwerben und auf der Fläche ein Wohnhaus zu errichten.

Der Bauausschuss der Stadt Hallenberg kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Errichtung eines Einzelhauses in diesem Bereich auf Grund der umliegenden etablierten Bebauung um eine Lückenbebauung handelt. Die geplante Wohnhauserrichtung ist aber auf Grund der bestehenden Festsetzungen im Flächennutzungsplan nicht zulässig.

### 2.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Luftbild mit Geltungsbereich der Abrundungssatzung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Hesborn. Der Bereich der Abrundungssatzung hat eine Größe von 1.686 m<sup>2</sup>. Von der Abrundung ist folgendes Flurstück betroffen: Gemarkung Hesborn, Flur 30, Flurstück 34 (teilweise).

Im östlichen Bereich grenzt die Fläche an landwirtschaftliche Bereiche, ansonsten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hesborn. Bei dem Grundstück handelt es sich im Wesentlichen um eine Hanglage die von Süd nach Nord ansteigt. Es handelt sich um ein Wiesengrundstück was zurzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

## 3 **PLANUNGSKONZEPTION**

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Umgebungsbebauung ist als WA-Gebiet zu beurteilen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund der vorherrschenden Umgebungsbebauung und in Anlehnung an den benachbarten B-Plan „Auf dem Bückling“ wird als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, dass nur Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen sowie max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.

### 3.3 Gestaltungsvorschriften

Auf die im Bereich der Stadt Hallenberg geltenden Gestaltungsvorschriften bzgl. der Dacheindeckung wird hingewiesen.

*„Die geneigten Dachflächen sind schieferfarben bis anthrazitfarben einzudecken. Dachverglasungen sind bis 25 % je Hauptdachfläche zulässig sowie auf Anbauten und untergeordneten Gebäudeteilen; die gesamte verglaste Dachfläche (je Gesamtgebäude), darf 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bis 25 % max. 30 m<sup>2</sup> je Hauptdachfläche zulässig.“*



### 3.4 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das Ortswegenetz; hier die Gemeindestraße „Am Bückling“. Analog zum Bebauungsplan „Auf dem Bückling“ wird ein Zufahrtsverbot zur angrenzenden L617 festgesetzt.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden.

### 3.6 Grünordnung

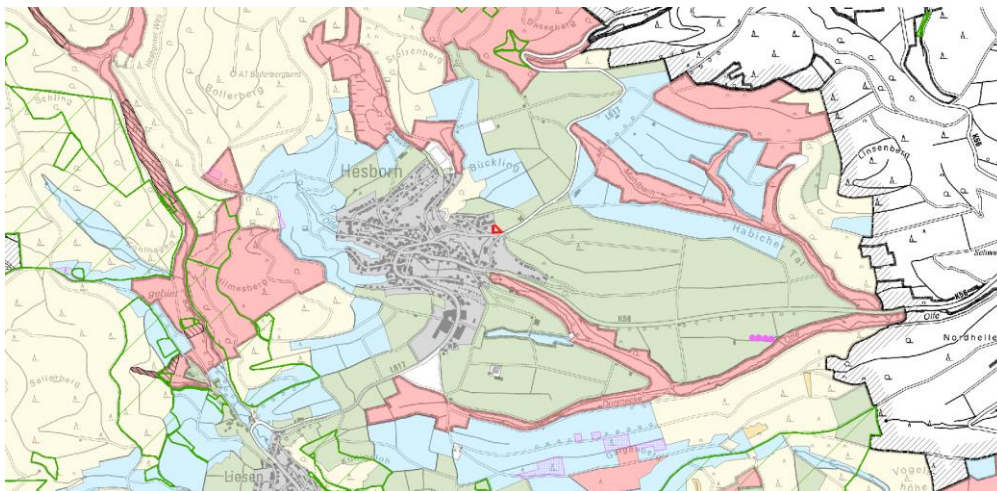
Baubedingt kann es zum geringfügigen Verlust von Einzelbäumen und Sträuchern kommen. Hierbei handelt es sich um einen lokalen Baumbestand, welcher jedoch an anderer Stelle ersetzbar wäre. Für Neupflanzungen sind heimische Gehölzarten zu verwenden.

### 3.7 Artenschutzrechtliche Belange / FFH-Verträglichkeit

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung und zur Landesstraße L617 sind keine artenschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

FFH-Gebietes sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Fläche ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Hallenberger Hügelland“ (LSG-B)



Auszug aus dem Landschaftsplan Hallenberg

### 3.8 Denkmalschutzbelange

Besondere denkmalschutzrechtliche Belange liegen hier nicht vor.

### 3.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 3.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Auf Grund des geringfügigen Umfanges wird auf weitergehende Festsetzungen verzichtet.

### 3.9.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Dadurch dass durch die Abrundung lediglich ein neues Wohnhaus geschaffen werden kann, ergibt sich nur ein geringer Anteil an neu versiegelten Flächen. Diese können durch Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück ausgeglichen werden.  
Siehe hierzu den landschaftlichen Erläuterungsbericht vom xx.xx.xxxx.

### 3.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um ein örtlich gebundenes Bauvorhaben handelt ist ein Alternativstandort nicht möglich.

### 3.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB verfolgt das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohnhauses zu schaffen.

Dabei wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB liegen vor.

## 4 LITERATUR

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Hallenberg , den  
Der Bürgermeister

(Kronauge)